



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 195/ 2026/ CMS

MARIA DO CARMO PATO TIAGO, VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SETÚBAL: -----

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por infrutíferas tentativas de notificação, fica desta forma notificada a **Empresa Varandas & Colinas, Lda., arrendatária** do imóvel sito na **Rua do Romeu, n.º 10, em Setúbal**, União de Freguesias de Setúbal, no âmbito do processo 54/DFI/2026, desta Câmara Municipal, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), fica notificado nos seguintes termos: -----

----- Considerando a urgência da decisão, pelo perigo eminente a pessoas e bens, de ordenar a desocupação do edifício e o seu encerramento imediato, não haverá lugar a audiência prévia dos interessados, de acordo com o exposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo, devendo a arrendatária desocupar **no prazo de 5 (cinco) dias úteis** o imóvel, após afixação do edital, conforme descrito na informação técnica, datada de 2026/07/16, cuja cópia se anexa e faz parte integrante do presente edital. -----

----- Mais se informa, que caso não seja dado cumprimento à ordem de desocupação imediata do imóvel (5 dias úteis), será a mesma executada pelas entidades competentes. -----

----- Mais se informa, que qualquer pedido de esclarecimento técnico ou administrativo, relacionado com o procedimento em curso, poderá ser solicitado na Secção de Apoio Administrativo (SAA), da Divisão de Fiscalização (DIFSC), sugerindo prévio agendamento para melhor análise do requerido, através dos contactos telefónicos 265247822 ou 265247823, no horário compreendido entre as 09h:00m e as 12h:30m e entre as 14h:00m e as 17h:30m, todos os dias úteis. Ambas as solicitações, poderão igualmente ser efetuadas por endereço eletrónico (fiscalizacao.municipal@mun-setubal.pt). -----

----- Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados na entrada do serviço da Administração por onde corre o procedimento, na entrada da sede da respetiva Junta de Freguesia e no referido imóvel. -----

Edifício Ciprestes, 24 de setembro de 2026

A Vice-Presidente

(No exercício de substituição legal da Presidente, nos termos do n.º 3, do artigo 57.º,
da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro)

GA/

Maria do Carmo Tiago

ANEXO: Cópia da informação técnica referida no texto.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro, na qualidade de Coordenadora Técnica do Setor de Atendimento e Gestão Documental, da Câmara Municipal de Setúbal, certifico que na presente data procedi à afixação do exemplar do Edital 195/2026/CMS, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 30 de setembro de 2026.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro



Setúbal
Capital do Alentejo

Concordo.

À consideração superior

Elizabete Lisboa
Chefe do Serviço de Fiscalização
20-07-2026 - 12:01:49

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

A Vereadora
Maria do Carmo Tiago

Maria do Carmo Tiago

No uso da competência delegada
e subdelegada por despacho
n.º 53/2026/GAP de 27 de fevereiro

20-08-2026 -
Concordo

Processo FIS N.º: 54/DFI/2026
Local: RUA DO ROMEU N.º 10, SETÚBAL
Nome do Técnico: GINA ISABEL DA SILVA AMARO
Unidade Orgânica: SFIS-Setor de Fiscalização
Data da informação: 2026/07/16

Parecer:

1- Verificações Administrativas

Conforme solicitado superiormente, procedeu-se à deslocação ao local acima referido, no dia 23/03/2026, no sentido de se verificar a existência de escorrências de água para a via pública.

Verificou-se efetivamente a existência de escorrências de água para a via pública, provenientes de um termoacumulador, que se encontra instalado no R/C, à entrada do edifício, em muito mau estado de conservação.

Constatou-se ainda a existência de um outro termoacumulador, o qual não se conseguiu aferir o estado. Ambos os termoacumuladores encontram-se assentes em pedaços de esferovite, tendo-se verificado risco para pessoas e bens, uma vez que a parte elétrica encontra-se junto dos termoacumuladores, com fios elétricos juntos à água.

Em conversa com dois responsáveis pelo edifício, fomos informados de que iriam proceder de imediato à resolução do problema, de modo a não existirem escorrências para a via pública.

Nesta sequência, foi a proprietária notificada (informação técnica de 25/03/2026) a proceder, no prazo de 5 dias, aos trabalhos, tendo em vista a instalação de novo equipamento (termoacumulador), de modo a cessar o risco existente para os moradores do edifício e bens existentes no local, apresentando termo de responsabilidade pela instalação, assinado por técnico habilitado para o efeito. Foi dado conhecimento da informação técnica, à Proteção Civil.

Tendo esta fiscalização tido conhecimento que o edifício em questão, encontra-se arrendado, e funcionando no mesmo um Alojamento Local "Varandas & Colinas, Lda.", de modo a aferir a resolução da situação descrita e o estado geral

da edificação, informou-se a proprietária e sua Mandatária, bem como o arrendatário, da realização da visita técnica, a todo o edifício, no dia 02/06/2026, pelas 10:30.

Após pesquisa no sistema informático, verifica-se a existência de dois Registos para Alojamento Local, um para o 1º andar, outro para o 2º andar. Verificou-se ainda a não existência de título de utilização, pelo facto de o edifício ser anterior a 1951.

Apesar da existência dos Registos para Alojamento Local, foi-nos transmitido por uma moradora, que os quartos e o sótão encontram-se arrendados a várias pessoas com arrendamento a longo prazo.

2- Verificações no Local

No dia 02/06/2026, compareceram no local, a proprietária e sua Mandatária, não tendo comparecido o arrendatário/explorador do Alojamento Local.

Demonstrando a proprietária preocupação na não resolução do problema, informou-nos ainda a mesma que o contrato de arrendamento finalizou e que os arrendatários/exploradores do Alojamento Local, tinham sido notificados para a entrega do imóvel. Foi ainda referido pela Mandatária, que uma vez que os arrendatários não procederam à entrega das chaves do edifício, foi-lhes interposta uma ação em tribunal.

No interior da edificação, verificou-se que os termoacumuladores, não foram substituídos, apenas foram colocados mais “remendos”, conforme se constata nas fotos em anexo.

Na zona dos termoacumuladores, verifica-se que a parte elétrica continua junto à água.

Apenas foram visitadas as partes comuns, não tendo sido possível a visita aos diversos quartos existentes.

Registo Fotográfico



Fotos nº1 – Entrada do edifício pelo nº10, com escorrência de água para a via pública



Foto nº2 - Fachada principal do edifício



Foto nº3 – Hall de entrada com presença de água



Foto nº4 – Zona dos termoacumuladores



Foto nº5 – Escada de acesso ao
1º andar



Foto nº6 – Novo “remendo” efetuado
no termoacumulador



Fotos nºs 7 e 8 – Ligação dos termoacumuladores à rede elétrica



Foto nº9 – Zona de quartos



Foto nº10 – Patamar de acesso à cozinha

3- Conclusão

Após as duas visitas realizadas ao edifício, é do entender desta fiscalização que a edificação não se encontra com condições de habitabilidade, devido à existência de risco de incêndio na instalação dos termoacumuladores, em desacordo com o estipulado na alínea a), do nº1, do Art.º 12º, do Decreto-Lei nº 76/2024, de 23 de outubro.

Conforme parecer jurídico, do Gabinete de Contraordenações:

“Desta forma, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento pode acontecer por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11º a 17º do citado diploma, entende-se, face ao informado na Informação Técnica – “a edificação não se encontra com condições de habitabilidade, devido à existência de risco de incêndio na instalação dos termoacumuladores” – que o art.º 9 nº 1 al. c), deve ser conjugado com o art.º 12 nº 1 al. a), ou seja “Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos: Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos”

Por conseguinte, a Sra. Presidente da Câmara Municipal, pode determinar a desocupação do edifício e o seu encerramento.”

4- Proposta

Pelo exposto, propõe-se a desocupação do edifício e o seu encerramento no imediato, bem como o cancelamento do registo do Alojamento Local, dando conhecimento desta situação à ASAE, Turismo de Portugal, SMS e Proteção Civil, nos termos do nº 9, do Art.º 9, do Decreto-Lei nº76/2024, de 23 de outubro.

É preterida a audiência prévia dado o risco detetado, de acordo com o previsto no nº1, alínea a), do artigo 124º, do CPA.

Mais se informa, que caso não seja dado cumprimento à ordem de desocupação imediata (5 dias úteis), será a mesma executada por esta Câmara Municipal, com o apoio das autoridades policiais.

- 1- À Sra. Chefe do SFIS;
- 2- À Sra. Chefe de Divisão;
- 3- À Sra. Diretora do DETEGU;
- 4- À Sra. Vereadora do DETEGU;
- 5- À Sra. Presidente da Câmara Municipal;
- 6- Ao SAA – Que se dê conhecimento ao explorador, à proprietária do edifício, à ASAE, Turismo de Portugal, SMS e Proteção Civil.

O Técnico,


